

Întreținerea unui apartament nou, dublă față de vechile locuințe

Administrarea parcurilor, a spațiilor de joacă pentru copii, a aleilor, precum și securitatea ansamblurilor rezidențiale sunt cheltuieli care nu se găsesc pe factura de întreținere în cazul apartamentelor vechi, dar aproape o dublează în cazul celor noi, potrivit firmei de consultanță imobiliară Coldwell Banker Affiliates of România.

CRISTI MOGA
CĂTĂLIN LUPOAIE

Totodată, locuințele noi aduc și alte cheltuieli în plus cum ar fi locul de parcare ce variază între 6.000 de euro și 25.000 de euro. Cheltuielile după achiziționarea unui apartament nou prin credit imobiliar pot ajunge la 1.000 de euro/lună, luând, în calcul rata bancară și întreținerea care ajunge la 200-300 de euro pentru un apartament de două camere.

Astfel, dacă la un apartament vechi întreținerea este cuprinsă între 50 și 150 de euro lunar în funcție de suprafața locuinței și anotimp, la o locuință nouă de două camere cheltuielile variază între 200 și 300 de euro lunar.

Analistii Coldwell Banker Affiliates of România mai spun că în ciuda valorilor apropiate pe metrul pătrat ale locuințelor noi și ale celor vechi, apartamentele noi sunt mai scumpe din cauza suprafețelor mai mari pe care sunt construite. „Analizând și prețurile de vânzare ale locuințelor, prețul pe metrul pătrat al apar-



Apartamentele din blocurile vechi oferă mai puțin spațiu dar au costuri mai mici cu întreținerea

FOTO: Silviu Matei

tamentelor din blocurile vechi sunt apropiate celor din blocurile noi, ajungând uneori chiar să le depășească”, precizează reprezentanții Coldwell Banker.

Consultanții companiei afirmă că suprafețele sunt mai mici în cadrul construcțiilor vechi, iar în cazul blocurilor ridicate proprietarul nu plătește doar suprafața netă, ci și spațiile comune. Astfel, prețul final ajunge să fie cu 20 - 30% mai ridicat pentru apartamentele noi.

Lipsa locurilor de parcare din București este gros taxată de către dezvoltatorii noilor proiecte

rezidențiale, locurile de parcare subterane pornind de la un preț de achiziție de 12.000 de euro și putând fi tranzacționate cu 25.000 de euro, în timp ce parcarile supraterane au prețuri cuprinse între 6.000 și 10.000 de euro.

Pe piața bucureșteană, stocul de unități locative este foarte redus și învechit în comparație cu cererea. Chiar dacă în ultimii doi ani au fost anunțate tot mai multe proiecte rezidențiale, cererea de locuințe nu va putea fi acoperită prea curând, potrivit consultanților care apreciază deficitul la nivel național la aproximativ un milion de locuințe.

Proiectele începute sunt departe de a acoperi această cerere, ținând cont de faptul că estimările arată livrarea a circa 35.000 de apartamente anual, ceea ce înseamnă că piața rezidențială s-ar putea echilibra de-abia peste 30 de ani.

Numărul locuințelor din București anunțate pentru vânzare anul trecut de către agențiile imobiliare a fost de circa 800.000 de unități, aproximativ egal cu cifra totală a imobilelor Capitalei, numărul proprietăților scoase efectiv la vânzare în 2006 fiind în realitate de doar 42.000.

Potrivit unui studiu realizat de site-ul www.magazinuldecasa.ro, agențiile imobiliare din București au scos la vânzare anul trecut aproximativ 720.000 de imobile, deși fondul locativ din Capitală este de circa 785.000 de imobile, ceea ce ar însemna că aproape fiecare proprietar își scoate anual imobilul la vânzare.

Studiul a fost realizat pe baza statisticilor preluate de pe site-ul celui mai important ziar cu anunțuri din România, anuntul.ro.

„Agențiile inundă piața cu oferte false, în primul rând din cauza concurenței acerbe dintre ele, numai în București fiind înregistrate 3.651 de agenții, dar și pentru că în România nu există servicii bazate pe exclusivitate. Astfel, dacă un proprietar publică un anunț de vânzare a locuinței, el primește în următoarele trei zile circa 100 de apeleuri, iar anunțul său este publicat, în medie, de 16 agenții. Prin urmare, publicul este dezinformat cu privire la prețul corect al locuințelor, care nu mai este cel stabilit de proprietar și poate crește cu până la 10-20%, din cauza comisiunilor și adaosurilor”, a declarat, duminică, într-o conferință de

presă, Matei Maloș, unul din proprietarii site-ului. El a afirmat că șansele unui potențial cumpărător de a găsi un anunț publicat de un proprietar sunt doar de 6%, adăugând că, deși agențiile fac aparent un serviciu clienților lor prin multiplicarea anunțurilor, majorarea prețurilor inițiale limitează posibilitatea acestora de a găsi un cumpărător care să plătească un preț corect.

Site-ul propune un serviciu de tranzacții imobiliare directe între proprietari și cumpărători, modelul fiind preluat de pe piețele din Europa de Vest și din America, unde există asemenea servicii de vânzare directă, denumite FSBO (For Sale By Owner).

Pagina de Internet a fost lansată în luna octombrie a anului trecut și are în prezent peste 600 de proprietăți listate.

În ultimele șase luni au fost vândute circa 250 de imobile, valoarea tranzacțiilor fiind de peste 30 de milioane de euro. Potrivit lui Maloș, valoarea totală a comisiunilor economisite prin tranzacționare directă se ridică la aproximativ două milioane de euro.

Taxa percepută pentru listarea unei proprietăți pe site este de 99 de lei.

Portalul este deținut de doi proprietari, Matei Maloș și Alexandru Dima, precum și de alți trei asociați, care au participații reduse. Potrivit lui Maloș, cifra de afaceri estimată pentru sfârșitul acestui an va fi de circa 200.000 de euro.

Piața imobiliară locală cunoaște o dezvoltare importantă, începută în urmă cu aproximativ trei ani, dezvoltatorii anunțând în fiecare săptămână câte un nou proiect imobiliar.

Dacă segmentul comercial și cel de birouri dau semne că se apropie de saturație, deficitul de locuințe de pe piața Capitalei va mai continua pentru o perioadă îndelungată, ținând cont că studiile arată că populația Bucureștiului ar putea ajunge la un număr de patru milioane de locuitori, care vor alimenta și mai mult cererea.

În condițiile în care orașul este deja aglomerat, extinderea acestuia, prin formarea unei zone metropolitane, precum și investițiile masive în proiecte de infrastructură, ar putea reprezenta soluții pentru construirea celor 3.000 de locuințe de care Bucureștiul ar avea nevoie.



FOTO: Silviu Matei

La un apartament cu trei camere de 150 mp întreținerea concurează cu rata la bancă